

Søknad om dispensasjon fra §4.1.5 i reguleringsbestemmelsene i Områdeplan Brekstadbukta

For tiltak som skal bygges på tomt som skal skilles ut fra gnr/bnr 168/378

Det søkes om dispensasjon fra §4.1.5, minimum BYA=50%.

Elektro Fosen leier i dag lokaler på Brekstad, bedriften har vokst siden starten den ble startet opp og det har blitt behov for mer plass. Bedriften har tilholdssted i dag som en del av de sentrumsnære områdene av Brekstad Sentrum. Bedriften er godt synlig for kunder og aktører som er en viktig del av driften. Bedriften server både private og bedrifter, tilnærmet 50/50. Det er derfor viktig å opprettholde en plassering nært sentrum slik at de er synlige, da dette vil føre til at det er enkelt og naturlig for private å stikke innom bedriften. Plassering på andre regulerte områder for næring lengre unna sentrum vil derfor være unaturlig, og uheldig for omsetningen.

Bestemmelsene i reguleringsplanen legger opp til en høy utnyttelsesgrad, en utnyttelsesgrad på minimum 50% BYA er «unormalt» for områder som Brekstad, men mer naturlig i områder slik som Trondheim og større byer. Ut ifra dagens behov og størrelse for Fosen Elektro AS, er det vanskelig å klare å oppnå kravet. Da man kan ikke investere mer enn omsetningen for bedriften klarer. Siden 2015 har bedriften vokst fra 4 ansatte, til 13 ansatte i dag, og omsetningen har gått fra 9 millioner til ca 30 millioner. Dette viser at bedriften er i fortsatt vekst, og bedriften har laget en plan på at det er mulig med trinnvis utnytting av arealet, som ivaretar kravet på minimum 50% BYA.

Parkeringsplasser skal ikke tas med i beregningen for utnyttelsesgrad, noe det burde, da det er behov for både parkeringsplasser for kunder og ansatte. Skattemyndighetene krever også at arbeidsbiler skal parkeres på bedriftens eiendom, for at ansatte ikke skal beskattes ekstra for dette. Derfor burde det parkeringsarealet for regulerte næringsareal være en del av utnyttelsesgraden.

Regulert byggegrense på 4m og byggegrense mot vei, medfører også at det er vanskelig å klare å få til en BYA på 50%, og fortsatt opprettholde fornuftig bruk av parkeringsareal til ansatte og kunder, og areal til varemottak og drift av bedriften. Da dette er et bygg som skal huse en bedrift, så må det søkes om arbeidstilsynets samtykke. Og arbeidstilsynet ser blant annet på trafiksikkerhet på området rundt bygget.

Omsøkt tiltak gir en BYA på ca 33%

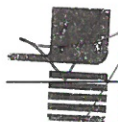
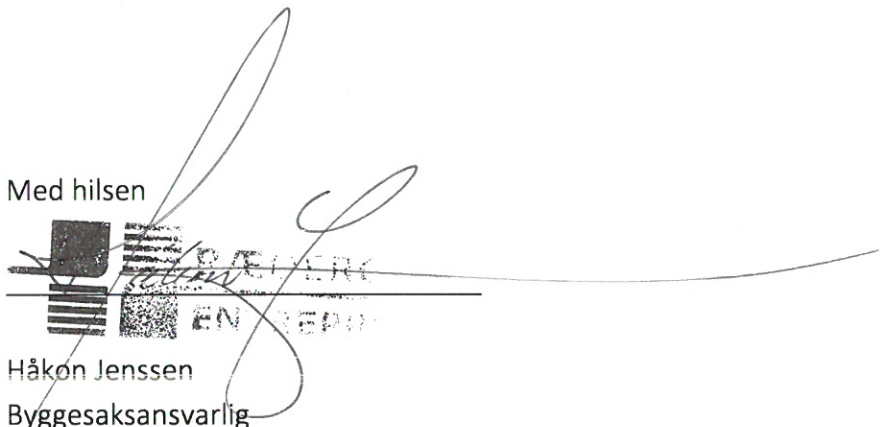
Fordeler ved å gi en dispensasjon skal være større enn ulempene. Fordelene ved en dispensasjon her vil være:

- Bygging vil føre til utbygging av Brekstad Sentrum, og vil gi et bedre uttrykk av området slik at området vil se mindre ut som et anleggsområde.
- Bedre og synligere plassering for bedriften, vil føre til at de eksisterende kundene og nye kunder skaper større persontrafikk i sentrum, med det føre til et mer levende samfunn i sentrum som igjen er positivt for hele Brekstad.
- Vil føre til at bedriften får lokaler tilpasset sin drift og størrelse, men samtidig har mulighet til å ekspandere.

Det er fra før i planen gitt dispensasjon fra kravet om minimum 50% BYA, for et tiltak som ikke normal faller under næring. Det ble gitt dispensasjon for nye Brekstad Brannstasjon, der utnyttelsesgraden var på 19,6%. Omsøkt tiltak har en mye høyere u-grad enn på Brannstasjonen.

Ber derfor om at dispensasjon gis.

Med hilsen

 **RÆDERGÅRD**
ENTREPRENØR

Håkon Jenssen

Byggesaksansvarlig

Rædergård Entreprenør AS